



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

DOCUMENTO GUIDA

della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.)

ai sensi dell'art. 3.4 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 29.06.2021 e ss.mm.ii.

Documento Guida approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 160 del 11/10/2021

PREMESSE

Come previsto dal comma 1 dell'art. 6 della L.R. n. 15/2013, come s.m.i., il Comune di Morciano di Romagna ha istituito la Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (di seguito "CQAP") *"quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale"*, secondo le procedure disposte dall'art. 3.2 *"composizione e nomina"* del vigente Regolamento Edilizio Comunale (di seguito "REC").

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3.4 "Documento Guida" del suddetto REC, la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio del Comune di Morciano di Romagna con il presente "Documento Guida" stabilisce i principi ed i criteri compositivi, architettonici e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

La CQAP evidenzia in primo luogo il valore del paesaggio e riprende quanto sancito nel preambolo della Convenzione Europea del Paesaggio:

"il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana".

Quanto sopra tenendo altresì conto degli organismi edilizi che hanno caratterizzato il territorio comunale. Allo stesso modo vanno valorizzate e preservate le morfologie in essere.

Gli indirizzi sono stabiliti nel rispetto degli strumenti normativi, dei regolamenti adottati dall'amministrazione comunale e del lavoro svolto dalla precedente Commissione. Tutto questo nell'intenzione di dare continuità all'impegno dimostrato in questi anni per la tutela dei luoghi collettivi e all'incentivazione della qualità negli interventi sul territorio, sulla scorta del principio condiviso secondo il quale *"... il concetto di costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica all'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni individuali del committente e del progettista, ed ha quindi preminente interesse pubblico"*.

COMPITI DELLA COMMISSIONE

La CQAP valuta il decoro e la sostenibilità dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti, pone particolare attenzione alla tipologia edilizia, alla viabilità, all'arredo, al verde, alle emergenze ambientali e/o culturali presenti, alle peculiarità geomorfologiche del sito e ad ogni altro segno urbano-territoriale di particolare significato e valore.

Il comma 2 dell'art. 6 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii. dispone quanto segue:

"2. La Commissione si esprime:

- a) *sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);*
- b) *sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);*
- c) *sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal regolamento edilizio"*

Il funzionamento della CQAP è disciplinato dall'art. 3.3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

FINALITA' GENERALI

E' obiettivo della CQAP incentivare lo sviluppo della qualità costruttiva, architettonica, urbanistica e paesaggistica delle opere in progetto sul territorio comunale, coerentemente con i principi di riuso, rigenerazione urbana e desigillazione sanciti dalla Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 per la "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.

Attraverso l'esame dei progetti, fermo restando la ricerca di una elevata qualità edilizia ed una approfondita conoscenza dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, nonché degli aspetti storici e culturali dei luoghi e degli organismi edilizi, si dovranno perseguire e promuovere le seguenti finalità:

- salvaguardia del patrimonio edilizio esistente e del suo valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, nonché la continuità delle caratteristiche ambientali e tipologiche degli abitati esistenti
- salvaguardia degli insediamenti agricoli
- tutela del paesaggio
- tutela delle alberature
- logicità e sostenibilità degli spazi pubblici inseriti nella progettazione
- incentivazione degli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato, in particolare attraverso il recupero dei fabbricati esistenti dismessi o in via di dismissione
- rimozione delle impermeabilizzazioni del suolo e conservazione delle aree permeabili
- incentivazione degli interventi di addensamento e sostituzione urbana con bonifica dei suoli inquinati
- eliminazione degli elementi incongrui e miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani
- innovazione tecnologica ed efficientamento energetico

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si precisa quanto segue:

- la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente e la continuità delle caratteristiche ambientali e tipologiche degli abitati esistenti sono da ricercarsi e promuoversi attraverso la conservazione e valorizzazione delle caratteristiche emergenti di tipo ambientale e paesaggistico, formale architettonico, testimoniale, storico e culturale che compongono l'ambiente antropizzato, soprattutto là dove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza quali: il centro storico, gli aggregati urbani isolati, gli immobili di rilevanza storico-testimoniale, le vedute panoramiche, le aree poste in prossimità dell'ambiente fluviale, le aree agricole di pregio e quanto assimilabile al concetto richiamato;
- la salvaguardia degli insediamenti agricoli si traduce nella tutela e valorizzazione degli organismi edilizi rurali e dei territori agricoli, nonché delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità che li connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli;
- la tutela del paesaggio deve promuovere le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio naturale e costruito;
- la tutela delle alberature dovrà essere garantita prevedendo una progettazione che favorisca soluzioni meno invasive e lesive delle piantumazioni e del verde esistente, e che preveda la sostituzione di apparati incongrui con essenze tipiche del territorio, il tutto in accordo con quanto previsto dal vigente Piano Comunale del Verde ed ogni altro atto successivo in materia di compensazione ambientale;
- la logicità e la sostenibilità degli spazi pubblici inseriti nella progettazione, dovrà essere valutata sia rispetto alla localizzazione dei manufatti, che in funzione della dislocazione delle stesse aree a standard, stabilendo caso per caso l'effettiva funzionalità ovvero l'eventuale monetizzazione in luogo della realizzazione degli stessi, nel rispetto di quanto disposto dalle vigenti normative in materia;
- al fine di promuovere la sostenibilità del territorio incentivare gli interventi che prevedano, non solo il mantenimento delle superfici permeabili in essere ed i requisiti minimi energetici previsti da normativa, ma anche quelli che garantiscano il superamento di tali standard minimi;
- gli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato costituiscono "qualificazioni edilizie" di fabbricati esistenti col fine di migliorarne le caratteristiche architettoniche e formali, l'efficienza energetica, la sicurezza sismica ed ogni altro requisito tecnico richiesto dalla vigente normativa in merito alla Conformità Edilizia ed Agibilità;
- la rimozione delle impermeabilizzazioni del suolo deve essere attuata mediante interventi di "desigillazione" che prevedono la ri-permeabilizzazione di aree urbanizzate (quali ad esempio quelle a standard) mediante l'impiego di opportuni materiali sostitutivi. Al contempo gli interventi progettati, seguendo il principio di conservazione delle aree permeabili in essere, perseguono l'obiettivo di contenere il consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- mediante gli interventi di addensamento e sostituzione urbana si attivano processi di riqualificazione di aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria e dei relativi fabbricati esistenti dismessi o

- in via di dismissione, rivitalizzando e qualificando il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico e realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo, contrastando lo spopolamento e l'abbandono delle aree più marginali;
- l'eliminazione degli elementi incongrui, attuata tramite demolizione o con la significativa trasformazione degli stessi, ha quale obiettivo la qualificazione dell'ambiente urbano e del suo tessuto e trova significativa importanza in quelle parti del centro storico interessate da opere prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali;
 - l'innovazione tecnologica e l'efficientamento energetico degli organismi edilizi seguono la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale atta a rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani del territorio.

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Fermo restando quanto previsto dal Titolo III della Parte II e successivi, del vigente Regolamento Edilizio Comunale, per consentire un giudizio compiuto da parte della C.Q.A.P. è necessario produrre quanto segue in formato digitale:

- a) Relazione Paesaggistica/Relazione di sintesi, che descriva e documenti in modo completo, sia con un rilievo fotografico che con eventuali disegni, la storia degli organismi edilizi, lo stato dei luoghi ed il relativo intorno, nonché le caratteristiche peculiari sia di natura ambientale che di natura storico-culturale, prefigurando quale sarà il cambiamento previsto mediante l'utilizzo di rendering realistici e foto-inserimenti, in relazione all'entità dell'intervento, col fine di approfondire l'aspetto dell'intervisibilità, necessario per la valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. Tale documento dovrà altresì contenere la descrizione della viabilità limitrofa, delle recinzioni sui confini (con particolare attenzione a quelle con spazi pubblici), del verde e di ogni essenza arborea presente;
- b) Progetto dettagliato del verde, con rilievo delle aree oggetto d'intervento, delle specie presenti, con rilievo plani-altimetrico, con indicazione delle specie proposte, delle loro dimensioni, degli schemi d'impianto ed un approfondimento del progetto di gestione delle acque ove necessario;
- c) Relazione tecnico descrittiva in cui siano evidenziate le caratteristiche peculiari dell'intervento, i materiali e la loro coerenza con il contesto, la filosofia e le motivazioni progettuali e le valutazioni di ordine percettivo e formale alla base della scelta proposta;
- d) Progetto grafico architettonico redatto nella scala opportuna, comprendente:
 - a. tutti i prospetti indicando il rapporto dell'opera da realizzare con le preesistenze in funzione delle altezze, sagome, colori e materiali;
 - b. dettagli decorativi e di finitura di pregio in scala adeguata, al fine di qualificare maggiormente il patrimonio edilizio, nuovo ed esistente;
 - c. rendering delle opere in progetto, completi di aree esterne, specie arboree e arbustive, pavimentazioni, arredi e circostante contesto;
 - d. rilievo del terreno con piante e sezioni quotate in scala adeguata che evidenzino gli interventi;
 - e. piante e sezioni delle opere in progetto, debitamente quotate in ogni parte e complete di tutte le indicazioni necessarie alla descrizione grafica dell'intervento.

La scala degli elaborati grafici di progetto generalmente consigliata è del 1:100, lasciando per gli approfondimenti, i particolari ed i dettagli costruttivi la scelta di opportune scale più grandi.

La documentazione fotografica richiesta dovrà essere esauriente, aggiornata e dovranno essere indicati i punti di ripresa su apposita planimetria.

Gli elaborati devono tendere all'essenzialità nel quadro di una esauriente rappresentazione, capaci di sintetizzare le diverse informazioni in modo da consentire un corretto confronto critico fra diversi elementi.

Le eventuali informazioni testuali che un progetto reca negli elaborati grafici dovranno essere specifiche e di oggettivo approfondimento, eventualmente richiamando anche allegati quali schede tecniche del prodotto o riportando già in elaborato le relative informazioni ed immagini.

Nei casi di carenza o incompletezza della documentazione presentata ovvero in ogni altro caso specifico in cui lo ritenga opportuno, la CQAP si riserva di richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative che migliorino la leggibilità dell'intervento.

CRITERI COMPOSITIVI E FORMALI DI RIFERIMENTO PER L'EMANAZIONE DEI PARERI

Coerentemente con le finalità sopra esposte, si ritiene che la valutazione dei progetti debba essere fatta facendo riferimento ai seguenti criteri:

- Coerenza del percorso progettuale con il contesto di inserimento, definizione delle scelte formali e compositive, definizione dei particolari architettonici e dei materiali, controllo del risultato mediante valutazioni di ordine percettivo e formale.
- Per quanto concerne il progetto di fabbricati all'interno di aree artigianali e la realizzazione di manufatti tecnologici, dovranno essere predisposti idonei accorgimenti progettuali atti ad inserire armonicamente tali opere nel contesto interessato dall'intervento (quali, a titolo esemplificativo non esaustivo, filtri e diaframmi naturali, alberature ...).
- Non dovranno essere introdotti elementi estranei alla tipologia originaria dei manufatti ed all'ambiente circostante.
- Occorre salvaguardare l'integrità e l'omogeneità d'insieme del fabbricato e del suo contesto, ponendo particolare attenzione ai rapporti con i fabbricati limitrofi.
- Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e con carattere precario.
- Dovrà essere posta particolare cura al progetto delle coperture, ai materiali ed alle tecniche di finitura esterna, in accordo con quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- Nelle zone collinari e in zona agricola il progetto dei manufatti edilizi dovrà riprendere le caratteristiche tipologiche proprie del paesaggio rurale, privilegiando lo sviluppo orizzontale piuttosto che verticale dell'edificio.
- Schermatura con verde o altro materiale a basso impatto ambientale in caso di realizzazione di piani seminterrati, muri di contenimento e recinzioni.
- Salvaguardia delle opere e dei manufatti di memoria storica, mediante opere di restauro e risanamento conservativo.

Nel merito della valutazione di un progetto è opportuno rammentare che la CQAP esprime non tanto un giudizio di valore quanto una "valutazione di compatibilità rispetto al contesto storico-culturale ed ambientale, all'uso, alla qualità ed alla valorizzazione del paesaggio quale bene comune", evidenziando che la capacità di produrre trasformazioni sul territorio, purché congrue al contesto, rappresenta una risorsa per la collettività.

INTEGRAZIONI E MODIFICHE

La Commissione si riserva la facoltà di apportare, nel corso del suo mandato integrazioni e modifiche al presente "Documento Guida" a fronte di specifiche esigenze che si rendessero necessarie.

Letto, approvato e sottoscritto in formato digitale.

Morciano di Romagna, li 21 settembre 2021.

I COMPONENTI DELLA C.Q.A.P. del Comune di Morciano

Geom. GUALDI Francesco
Geol. COPIOLI Carlo
P.I. CASADEI Valentino
Arch. GIORGETTI Simone
Arch. POMPILI Enzo
Ing. VASELLI Gloria
Ing. VANZOLINI Renzo

IL PRESIDENTE DELLA C.Q.A.P. del Comune di Morciano

Ing. LOPARDO Giuseppe